

*Белоусов Алексей Владимирович,
Калантаевская Олеся Игоревна*

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СФЕРЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ СТРАТЕГИЧЕСКИ ПРИОРИТЕТНОГО НАПРАВЛЕНИЯ МОЛОДЕЖНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

*Belousov A.
Kalantaevskaya O.*


DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE PART STRATEGICALLY PRIORITY LIST OF PRESTIGIOUS DIRECTIONS OF THE YOUTH HOUSING POLICY

alexey.belousov1@gmail.com

Info.olesya@gmail.com

ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого
Президента России Б.Н. Ельцина», Екатеринбург, Россия

23-24 апреля 2014 года
Екатеринбург



Ключевые слова: стратегически приоритетное направление молодежной жилищной политики, формирование рынка доступного жилья, арендное жилье – социальное жилищное строительство домов, находящихся в собственности государства.

Keywords: strategically priority direction of the youth housing policy, the formation of the affordable housing market, rental housing social housing homes that are in state ownership.

Одной из наиболее важных стратегических целей государства можно выделить создание условий позволяющих достигнуть решения основных вопросов в разрезе жилищной проблематики среди молодежи. Достижение рассматриваемой цели позволит в значительной степени улучшить качество и увеличить уровень жизни молодых людей (в том числе молодых семей), повысить доступность жилья, создать благоприятные предпосылки для демографического роста, помимо этого, процесс достижения цели позволяет максимально вовлечь, в части реализации молодежной политики, молодых активных граждан в модернизацию экономики.

Главными направлениями деятельности, в части государственной жилищной политики, должны стать – поддержание и дальнейшее развитие достойного уровня и высокого качества жизни молодых граждан и молодых семей, привлечение молодежи в приоритетные, а также инновационные отрасли экономики, снижение уровня социальной напряженности и проработка мер направленных на стимулирование рождаемости в молодых семьях.

Стоит отметить, что более 40 % населения Российской Федерации проживают в помещениях, в меньшей степени отвечающим минимальным требованиям благоустройства. Более 60% семей, основная масса которых относится к молодым семьям, не удовлетворены своими условиями проживания, являющиеся следствием низкого уровня финансовых и материальных ресурсов, что в свою очередь приводит к недооценке роли и «вклада» молодежи в демографическое развитие страны, а также модернизацию экономики и перехода на инновационную модель развития страны. Не стоит забывать и о том, что достаточным объемом финансовых ресурсов для приобретения жилого помещения в собственность при нынешнем рыночном уровне цен на него обладают не более 19 % населения. Основопологающими причинами низкого платежеспособного спроса населения можно выделить следующие: низкий уровень развития инвестиционной деятельности в строительный комплекс, низкий уровень развития инфраструктуры рынка и ипотечного кредитования жилья, а также предлагаемых форм его приобретения, высокий уровень рисков и издержек отрасли.

Не стоит забывать и про специфику Российского рынка недвижимости в целом, население живет в крайне стесненных по мировым меркам условиях. По среднестатистическим данным в России на одного человека приходится только 20-22 кв. м жилья. Для сравнения, в

развитых странах в несколько раз больше раз больше, например, в Швеции на одного человека приходится до 45 кв. м, в США – 65 кв. м. Помимо этого в России 64% жилых помещений состоят из трех и менее комнат, в Германии - только 8%, а в США всего 1,5%.

Еще одним важным фактором является огромное расслоение населения по уровню доходов, что ограничивает основную долю населения в возможности улучшить жилищные условия. Уровень дохода самых богатых граждан превышает уровень доходов самых бедных более чем в 15 раз, например, в Швеции разница доходов не более 6.

Со стороны государства, помощь гражданам, нуждающимся в жилье, проявляется путем реализации приоритетных национальных проектов, в том числе – «Доступное и комфортное жильё – гражданам России», в рамках которого в настоящее время реализуется федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 годы, предусматривающая меры направленные на помощь молодым семьям. За время реализации программы многие семьи были обеспечены комфортным жильем. Стоит отметить, что исполнение мероприятий в рамках целевой программы направленных на решение жилищных проблем сопряжено с существенными трудностями, в первую очередь связанных с бюджетным и жилищным дефицитом и низким уровнем материального благосостояния российских молодых семей. На сегодняшний момент, не достаточная эффективность данной программы заключается в скорости ее реализации – сегодня в очереди на получение жилья, либо субсидий по жилью, в стране стоит около 2,6 млн. семей, и сокращается эта очередь крайне медленно – не более 5% в год. Если предположить, что в очередь не будут вставать новые семьи, для реализации программы и решения жилищной проблемы малообеспеченных семей государству потребуется минимум 20 лет.

Одним из подходов к решению проблемы формирования рынка доступного жилья можно назвать комплекс мероприятий:

Мероприятия, направленные на повышение платежеспособного спроса населения. В данном случае следует рассматривать различные финансовые формы приобретения жилья, а также их эффективность, например: механизмы, обеспечивающие приток собственных средств населения в жилищное строительство включают ипотеку, жилищно-строительные кооперативы, предоставление субсидий на приобретение жилья, строительно-сберегательные кассы.

Хотя на данный момент, в массовых масштабах ни одно из вышеперечисленных направлений не получило должного развития. Главной причиной чему стала низкая платежеспособность большего доли населения, состоящего в очереди на улучшение жилищных условий, а также рост цен на жилье в связи с возрастанием себестоимости строительства по городскому заказу.

Мероприятия, направленные на использования внутреннего потенциала строительного комплекса, возможность увеличения объемов строительства при снижении себестоимости. В данной ситуации необходимо не только рассмотрение внутренних технологических и инфраструктурных ограничений, но и определение эффективности административных возможностей, по которым следует дать объективную оценку деятельности структур исполнительных органов власти, обеспечивающих управление строительной отраслью.

Но у рассматриваемого подхода есть свои недостатки - по различным причинам около 75% молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не имеют возможности приобрести жилье в собственность даже на льготных условиях государственных программ. В связи, с чем для этой группы населения наиболее доступной формой будет являться арендное жилье, что предполагает под собой социальное жилищное строительство, а именно возведение жилых домов, находящихся в собственности государства, либо коммерческих структур, построенного в рамках государственно-частного партнерства, для сдачи в аренду нуждающимся гражданам с соблюдением принципов социальной ориентированности – доходный жилой дом социального назначения. Это жилой дом, построенный с целью обеспечения нуждающихся слоев населения жильем, а его собственник предоставляет жилые помещения во временное пользование на основании договора аренды. Свобода и экономичность в выборе жилого помещения и места проживания оказывает благоприятное воздействие на мобильность рабочей силы, а так же на уровень безработицы.

Действующие программы поддержки являются наиболее оптимальным механизмом решения жилищной проблемы молодых семей, но по причине небольшого объема финансирования могут помочь только ограниченному кругу семей. Жилищные кооперативы также являются малодоступным инструментом решения жилищных проблем молодых семей в связи с короткими сроками кредитования и низким уровнем заработной платы российских молодых семей. Поэтому необходим комплексный подход к решению сложившейся проблемы, включающий помимо существующих механизмов строительство доходных жилых домов социального назначения. Для реализации данного направления необходимо, в том числе доработка законодательной базы регулирующей инвестиционно-строительную деятельность, арендные отношения.